



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dansbanan i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dansbanan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769625-7182 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ombudmannen 24	2015-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 400
33	garageplatser, för bil	835
18	p-platser	0
Totalt 102 objekt		5 235

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 28 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Ombudsmannen GA:5	G:A		66 %	Område för parkering i garage med tillhörande körytor och körramp samt in- och utfart.
Linköping Ombudsmannen GA:6	G:A	717917-9549	16,67 %	Bullerplank
Linköping Ombudsmannen GA:7	G:A	717917-9549	26 %	Innergård med grönyta, lekplatser, gångvägar mm
Linköping Ombudsmannen S:1	Samfällighet	717917-9549	16,67 %	Park
Linköping Ombudsmannen S:2	Samfällighet	717917-9549	20 %	Bostadsanknuten rekreation och parkering

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anis Cano	Ordförande	2023-06-19	
Arnold Yngvesson	Ledamot	2023-06-19	2024-10-22
Ingrid Frohm	Ledamot	2023-06-19	
Lars Melin	Ledamot	2024-06-14	
Carina Klang	Ledamot	2024-06-14	
Robert Sammons	Ledamot	2024-06-14	
Cecilia Smith	Ledamot	2024-06-14	
Camilla Pettersson	Ledamot (HSB)	2021-09-29	
Agneta Alexandersson	Ledamot	2022-05-23	2024-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anis Cano, Carina Klang, Cecilia Smith och Ingrid Frohm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Arnold Yngvesson, Robert Sammons och Anis Cano.

Revisorer har varit: Kateryna Lantz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marie Dahlgren (sammankallande) och Stefan Tillman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår även el och vatten, vilket debiteras extra utifrån individuellt uppmätt förbrukning.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Två stycken besöksparkeringar har under året omvandlats till förhyrda platser.

För att föreningen i framtiden ska vara mindre känslig för ränteförändringar, har lånestrukturen på två lån förändrats och räntan bundits på 3 resp. 4 år. Detta kommer att medföra en jämnare kostnadsutveckling. Amortering görs fortsättningsvis på båda dessa lån.

Avtalet med HSB gällande uthyrning av garageplatser har under året sagts upp.

Detta med anledning av att Brf Dansbanans fastighet nu är 10år och garageplatserna behöver inte momsbeläggas om föreningen själv tar ansvar för uthyrningen från 2025-05-01.

Detta medför oförändrad garagekostnad för medlemmen men ökad intäkt för föreningen.

Liksom tidigare år ombesörjer HSB den tekniska- och ekonomiska förvaltningen. Inre skötsel av Samhall.

I år har följande större åtgärder genomförts:

Under året har inga större åtgärder utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av 6 st. laddstolpar på utomhusparkeringarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Installera RCO-passersystem mellan garage och trapphus
2026-2027	Byte varmvattenmätare
2027	Rensning ventilationskanaler
2026-2029	Utreda installation av solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	193	197	196	173
Skuldsättning, kr/kvm	7 856	7 949	8 041	8 133	8 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 457	9 567	9 567	9 677	9 786
Räntekänslighet, %	12	15	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	129	114	108	108	110
Årsavgifter, kr/kvm	813	612	600	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	81	83	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	752	637	611	619	612
Nettoomsättning, tkr	3 920	3 220	3 187	3 186	3 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	-116	-103	-84	-209
Soliditet, %	74	74	74	74	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I nyckelstatet för 2024 ingår även årsavgift för individuell förbrukning av el och vatten, därav är även nyckeltalet för året betydligt högre än tidigare år.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader. Förenings fastighet är relativt nybyggd och har därmed höga avskrivningskostnader. Avskrivningarna påverkar årets resultat men inte föreningens kassaflöde som under året varit positivt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 365 893kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till en bra nivå.

För att möta föreningens ekonomiska åtagande i det rådande höga ränteläget beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 25% från och med 1 januari 2024.

För att kunna bibehålla en god nivå av sparande och möta allmänna kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från och med 1 januari 2025.

Styrelsen har för avsikt att vid nästa låneomsättning göra en extraamortering och därefter börja amortera även på det lånet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 090 000	0	0	121 090 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 220 707	0	6 686	1 227 393
S:a bundet eget kapital, kr	122 310 707	0	6 686	122 317 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 160 553	-115 975	-6 686	-2 283 215
Årets resultat, kr	-115 975	115 975	-349 332	-349 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 276 528	0	-356 018	-2 632 547
S:a eget kapital, kr	120 034 179	0	-349 332	119 684 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 314 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 276 528
Årets resultat, kr	-349 332
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 314
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 632 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 632 546

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 919 638	3 214 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 354	120 558
Summa Rörelseintäkter		3 938 991	3 335 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 133 800	-1 764 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 585	-50 421
Personalkostnader	Not 6	-61 044	-86 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 116 387	-1 116 387
Summa Rörelsekostnader		-3 374 816	-3 017 471
Rörelseresultat		564 176	317 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 699	39 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 207	-472 984
Summa Finansiella poster		-913 508	-433 607
Resultat efter finansiella poster		-349 332	-115 975
Resultat före skatt		-349 332	-115 975
Årets resultat		-349 332	-115 975

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	158 189 096	159 300 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	37 466	42 150
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		158 226 562	159 342 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		158 227 062	159 343 450

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	9 532
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 033 480	1 554 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 650	50 237
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 087 137	1 614 553
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 300 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 300 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 387 137	3 114 553
Summa Tillgångar		161 614 199	162 458 003

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	121 090 000	121 090 000
Fond för yttre underhåll	1 227 393	1 220 707
Summa Bundet eget kapital	122 317 393	122 310 707

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 283 215	-2 160 553
Årets resultat	-349 332	-115 975
Summa Ansamlad förlust	-2 632 547	-2 276 528

Summa Eget kapital	119 684 846	120 034 178
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 645 000	18 990 000
Summa Långfristiga skulder		40 645 000	18 990 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		483 000	22 621 000
Leverantörsskulder		246 755	159 038
Skatteskulder	Not 15	30 685	30 789
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 347	25 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	509 566	597 543
Summa Kortfristiga skulder		1 284 353	23 433 824

Summa Skulder		41 929 353	42 423 824
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		161 614 199	162 458 003
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	564 176	317 632
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 116 387	1 116 387
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 116 387	1 116 387
Erhållen ränta	68 582	36 252
Erlagd ränta	-1 028 058	-353 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	721 087	1 116 926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	96 427	-78 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 380	119 704
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	127 806	41 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	848 893	1 157 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-483 000	-483 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-483 000	-483 000
Årets kassaflöde	365 893	674 935
Likvida medel vid årets början	2 940 757	2 265 822
Likvida medel vid årets slut	3 306 650	2 940 757



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 367 788	2 694 180
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	208 844	206 962
	Hyror garage och parkeringsplatser	289 176	278 551
	Hyror förbrukningsbaserad	16 318	13 064
	Hyror övrigt	4 500	0
	Övriga primära intäkter	33 012	21 788
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 919 638	3 214 545
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 919 638	3 214 545
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 354	120 558
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 354	120 558
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-428 047	-432 075
	Snö och halk-bekämpning	-3 966	-5 866
	Reparationer	-81 647	-68 996
	Planerat underhåll	-173 314	-12 093
	El	-292 118	-258 466
	Uppvärmning	-281 755	-256 718
	Vatten	-102 310	-82 941
	Sophämtning	-109 781	-103 300
	Fastighetsförsäkring	-65 372	-63 925
	Kabel-TV och bredband	-139 810	-139 935
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-15 170	-15 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-214 450	-165 389
	Övriga driftkostnader	-226 061	-159 395
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 133 800	-1 764 268

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-650	-852
	Administrationskostnader	-11 860	-11 917
	Extern revision	-14 715	-11 524
	Medlemsavgifter	-20 400	-20 400
	Föreningsverksamhet	-10 660	-4 503
	Övriga förvaltningskostnader	-5 300	-1 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 585	-50 421
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-41 900	-54 400
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Övriga arvoden	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-11 544	-17 760
	Övriga personalkostnader	0	-7 135
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 044	-86 395
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 111 704	-1 111 704
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 683	-4 683
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 116 387	-1 116 387

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 405 000	133 405 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	35 160 000	35 160 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	168 565 000	168 565 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 264 200	-8 152 496
	Årets avskrivningar	-1 111 704	-1 111 704
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 375 904	-9 264 200
	Utgående redovisat värde	158 189 096	159 300 800
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 517 000	1 517 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	107 917 000	107 917 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 500 000	47 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	46 832	46 832
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	46 832	46 832
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 683	0
	Årets avskrivningar	-4 683	-4 683
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 366	-4 683
	Utgående redovisat värde	37 466	42 150
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 006 650

1 440 757

Övriga fordringar

26 830

114 027

Summa Övriga fordringar

1 033 480

1 554 784

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

7 992

4 875

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 658

45 362

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 650

50 237

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 300 000

1 500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 300 000

1 500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

SEB

1,11%

2026-01-28

18 990 000

0

Stadshypotek

2,85%

2028-10-30

11 069 000

241 500

Stadshypotek

2,61%

2027-10-30

11 069 000

241 500

41 128 000

483 000

Långfristig del

40 645 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

483 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

483 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

483 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 932 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,98%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

30 685

30 789

Summa Skatteskulder

30 685

30 789

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	9 100	10 566
	Källskatt	0	9 710
	Övriga kortfristiga skulder	5 247	5 178
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 347	25 454
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	336 367	295 453
	Upplupna räntekostnader	101 899	144 750
	Övriga upplupna kostnader	71 300	157 340
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	509 566	597 543

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dansbanan i Linköping, org.nr. 769625-7182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dansbanan i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dansbanan i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kateryna Lantz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Dansbanan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANIS CANO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:47:01



CECILIA SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:51:38



ROBERT SAMMONS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:06:27



CARINA KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:16:17



LARS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:45:20



CAMILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:32:22



INGRID FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:21:16



KATERYNA LANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:51:00



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:07:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Dansbanan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATERYNA LANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:52:23



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:08:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.